Lietas arhīva Nr. CA-1117-21/29
ECLI:LV:RAT:2021:0622.C33239720.24.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 22.jūnijā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija
šādā sastāvā: tiesnese referente Ilze Celmiņa,
tiesnese Inese Strelča un tiesnese Ligita Gavare,
rakstveida procesā izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ ar trešo personu /pers. C/ par īpašuma tiesību atzīšanu un darījuma koroborēšanu zemesgrāmatā un /pers. B/ pretprasībā pret /pers. A/ ar trešo personu /pers. C/ par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Rīgas rajona tiesas 2020.gada 5.oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. A/ (prasītājs) vērsies tiesā pret /pers. B/ (atbildētāja) par īpašuma tiesības atzīšanu un darījuma koroborēšanu zemesgrāmatā, lūdzot atzīt prasītāja īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu /adrese/, pamatojoties uz īpašuma pirkuma līgumu.
Prasība pamatota ar Civillikuma 1404., 1405., 1410., 1412., 1427., 1440., 1469., 1470., 1473., 1474., 1479., 1587., 2002., 2003., 2004., 2015., 2039., 2289., 2291., 2309.panta otro daļu, 2314., 2315.pantu, Zemesgrāmatu likuma 57.pantu.

[2] Ar Rīgas rajona tiesas 2020.gada 23.janvāra lēmumu daļēji apmierināts prasītāja pieteikums par prasības nodrošināšanu, ierakstot aizlieguma atzīmi uz /pers. B/ piederošo nekustamo īpašumu /adrese/, /kadastra numurs/, ierakstīts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas /nodalījuma numurs/.

[3] /pers. B/ iesniegusi pretprasību pret /pers. A/ par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, lūdzot atzīt par spēkā neesošu nekustamā īpašuma /adrese/, 2017.gada 25.oktobra pirkuma līgumu no tā parakstīšanas brīža.
Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1415., 2301.panta pirmo un otro daļu, 2302.panta pirmo daļu.

[4] Ar Rīgas rajona tiesas 2020.gada 5.oktobra spriedumu noraidīta prasība un apmierināta pretprasība.
Tiesa nosprieda:

- atzīt par spēkā neesošu nekustamā īpašuma /adrese/, 2017.gada 25.oktobra pirkuma līgumu no tā parakstīšanas brīža;
- piedzīt no /pers. A/ par labu /pers. B/ tiesāšanās izdevumus 310,90 *euro;*
- piedzīt no /pers. A/ valsts ienākumos tiesas izdevumus 584,39 *euro*.

Tiesa spriedumu ir pamatojusi ar šādiem motīviem.
[4.1] Lietā nav strīda, ka atbildētājai pieder nekustamais īpašums dzīvoklis /adrese/. Dzīvokļa īpašuma platība 81,1m^2, ko veido trīs dzīvojamās istabas 103.sērijas daudzdzīvokļu mājas 4.stāvā. Pretprasībā norādīts, ka saskaņā ar SIA "Arco Real Estate" pētījumu "Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2017", īpašuma tirgus vērtība svārstās no 500 līdz 700 *euro* par 1 m^2.
Ar Rīgas rajona tiesas 2017.gada 19.aprīļa spriedumu civillietā /numurs A/ no atbildētājas par labu AS "/nosaukums/" piedzīti zaudējumi 2217,21 *euro*. Saskaņā ar zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres 2017.gada 15.augusta nostiprinājuma lūgumu reģistrēta piedziņas atzīme uz nekustamo īpašumu par summu 2217,21 *euro*.
Atbildētājas vienīgie ienākumi ir invaliditātes pensija, piešķirts trūcīgas personas statuss, atbildētāja atbrīvota no valsts nodevas samaksas iesniedzot pretprasību.
No civilstāvokļa reģistru datiem izriet, ka /pers. C/ ir prasītāja laulātā un atbildētājas meita. Nav strīda, ka atbildētāja bija parādniece.
Civillikuma 188.pants noteic, ka pienākums uzturēt vecākus un, vajadzības gadījumā arī vecvecākus, gulstas uz visiem bērniem samērā ar viņu spējām uzturēt vecākus vai vecvecākus un mantas stāvokli. Atbilstoši Civillikuma 1.pantam, tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.
No /pers. C/ un prasītāja paskaidrojumiem izriet, ka viņu nodoms bijis iegūt atbildētājas trīsistabu dzīvokli, vietā atbildētājai nopērkot vienistabas dzīvokli, kā samaksu izmantojot par savas mātes dzīvokli no sava vīra saņemto summu. Minētie apgalvojumi ir pretrunā ar /pers. C/ faktiskajām darbībām - /pers. C/ kopš pirkuma līguma noslēgšanas nav veikusi nekādas darbības, lai nopirktu savai mātei, kas ir darbnespējīga 2.grupas invalīde, citu dzīvokli. Minētie apstākļi norāda uz /pers. C/ kā atbildētājas bērna likumā noteiktā pienākuma neizpildi pret savu māti. Vienīgais pierādījums par faktu, ka prasītājs ir samaksājis /pers. C/ 7178,61 *euro* ir prasītāja un /pers. C/ apliecinājums, kas datēts ar 2017.gada 29.novembri, t.i., pēc atbildētājas /pers. C/ izdotās pilnvaras atsaukšanas.
[4.2] No atbildētājas universālpilnvaras teksta izriet, ka 2017.gada 3.oktobrī atbildētāja pie zvērināta notāra Renātes Rones izdevusi universālpilnvaru /pers. C/ (pirms laulībām /uzvārds/).

/pers. C/ atbildētājas vārdā noslēgusi atbildētājas nekustamā īpašuma /adrese/, pirkuma līgumu ar prasītāju. Pirkuma līgums datēts ar 2017.gada 25.oktobri. Pilnvardevēja apstrīd pirkuma līguma darījuma noslēgšanas laiku, pamatojumu un pārdevēja gribas izpaudumu. Prasītājs kā pirkuma līguma izpildes pierādījumu iesniedzis maksājuma dokumentus par 1000 *euro* un 821,39 *euro* maksājumu veikšanu. Maksājuma dokumentos kā maksātājs norādīts prasītājs, kā saņēmējs norādīts zvērināta tiesu izpildītāja Evita Eistere, kā maksājuma mērķis norādīta izpildu lieta /numurs B/ /pers. B/. Tajos nav norādes uz atbildētājas nekustamā īpašuma pirkuma līgumu. Lietā nav citu ticamu pierādījumu, kas apliecinātu apstrīdētā darījuma pirkuma samaksas izpildes faktu.

[4.3] Pirkuma līgumā pirkuma summa noteikta trijās daļās, no kurām otrā un trešā daļa nav precīzi noteikta – 3.4.2. punktā noteikts, ka līdz 2017.gada 30.novembrim pircējam jāsamaksā zvērinātai tiesu izpildītājai Evitai Eisterei tādu summu, lai pilnībā dzēstu parādu un tiesu izpildītāja izdevumus. Tajā pašā laikā zvērināta tiesu izpildītāja Evita Eistere nav pieaicināta kā līguma dalībniece. Tādējādi līguma nosacījumi ir nekonkrēti un nenodrošina visu tajā iesaistīto personu tiesību aizsardzību.

Pirkuma līguma 3.4.3.punktā pielīgts, ka piecu darba dienu laikā pēc parāda segšanas pircējam ir jāsamaksā pārdevējai palikušo dzīvokļa pirkuma maksas trešo daļu līdz dzīvokļa pilnai pirkuma maksas 9000 *euro* sasniegšanai. Tādējādi arī trešā pirkuma maksas daļa līgumā nav precīzi noteikta. Līguma 3.5.punktā pielīgts, ka papildus pircējam ir pienākums arī piemaksāt zvērinātai tiesu izpildītājai visus citus maksājumus, kuri ir nepieciešami pārdevējas parāda samaksai un piedziņas atzīmes dzēšanai (ja parāda apmērs pieauga likumisko procentu piemērošanas gadījumā vai ja papildus ir jāapmaksā zvērinātas tiesu izpildītājas darbība).

Līdz ar to pirkuma summa un tās samaksa līgumā nav galīgi noteikta. Pirkuma summas noteikšana ir viens no pirkuma darījuma būtiskiem noteikumiem, lai darījums būtu spēkā.

[4.4] No 2017.gada 28.novembrī pie zvērinātas notāres Lindas Damanes sastādītā notariālā akta – Pilnvarojuma, tajā skaitā, 2017.gada 3.oktobra izsniegtā pilnvarojuma atsaukuma izriet, ka 2017.gada 29.novembra apliecinājums par pirkuma maksas saņemšanu ir izdots pēc tam nepieciešamā pilnvarojuma atsaukuma veikšanas, prasītāja un /pers. C/ apliecinājumā norādītā pirkuma samaksas daļa 7178,61 *euro* veikta bez pilnvarojuma un nevar tikt uzskatīta par pirkuma izpildi.

Civillikuma 1837.pants noteic civiltiesisku saistību izpildi, tajā skaitā, pirkuma izpildījuma regulējumu, nosakot nodot notāram glabājumā naudu. Šāda /pers. C/ un prasītāja rīcība nav notikusi. Citi pierādījumi par naudas kā pirkuma samaksas esību, izņemot minēto apliecinājumu, lietā nav iesniegti.

Strīds lietā ir par pilnvarojuma izmantošanu pretēji pilnvardevēja gribai un gribas defektu nekustamā īpašuma pirkuma līguma noslēgšanā. Tiesa, pamatojoties uz Civillikuma 2301.panta otro daļu, secinājusi, ka prasītājs kopā ar /pers. C/ līgumu ir noslēguši savās nevis pilnvaras devējas interesēs. Pilnvarojuma izmantošana pilnvarotās personas interesēs un vienlaicīgi pretēji pilnvardevēja interesēm ir pretēja labiem tikumiem.

[4.5] No zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres 2020.gada 26.augusta izziņas izriet, ka veikti maksājumi 2838,49 *euro* apmērā, no kuriem viens maksājums 1000 *euro* apmērā veikts līdz pirkuma līguma noslēgšanai 2017.gada 2.oktobrī no atbildētājas. Prasītājs un /pers. C/ ar maksājuma dokumentiem nav atspēkojuši atbildētājas norādīto apstākli, ka nav saņēmusi pirkuma maksu par savu dzīvokli, kā arī nav atspēkojuši faktu, ka strīdus dzīvokļa vērtība ir ievērojami augstāka par pirkuma līgumā norādīto summu, kas nav samērīga ar strīdus dzīvokļa tirgus vērtību. No minētā izriet, ka /pers. C/ ir darbojusies pretēji atbildētājas interesēm, pārkāpjot doto uzdevumu.

Atbildētāja pretprasības pieteikumā ir norādījusi, ka 2017.gada septembra beigās oktobra sākumā /pers. C/ kopā ar prasītāju, maldinot atbildētāju, ar viltu pierunājusi izdot /pers. C/ (līdz laulībām /uzvārds/) universālpilnvaru, norādot, ka šāds dokuments nepieciešams, lai veiktu parāda nomaksu par zaudējumu piedziņu.

Tiesa ir ņēmusi vērā lietā iesniegtos pierādījumus par pilnvardevējas /pers. B/ veselības stāvokli, kuru raksturo 60-79% darbspēju zudums, 2.grupas invaliditāte, smagas pakāpes funkcionālo spēju ierobežojums, psihiska saslimšana. Šie apstākļi bija zināmi atbildētājas meitai /pers. C/ un viņas vīram, kas to nenoliedz. Pilnvara izsniegta, izmantojot uzticēšanos, ar tiesībām rīkoties ar īpašumu, nevis pilnvara noteikta uzdevuma veikšanai - saistību nokārtošanai ar piedzinēju.

[4.6] Atsaucoties uz Civillikuma 1403.pantu un 1404.pantu, kas noteic tiesiska darījuma nepieciešamās sastāvdaļas, tiesa ir vērtējusi 2017.gada 25.oktobra pirkuma līgumu un atzinusi, ka atbildētājas gribas izteikums, izdodot pilnvaru savai meitai, bija vērsts uz saistību nokārtošanu ar piedzinējiem, nevis dzīvokļa, kas ir viņas vienīgā dzīves vieta, atsavināšanu, par nesamērīgi zemu cenu, kas ir vairākkārt zemāka nekā tirgus vērtība un nekā paātrinātās atsavināšanas vērtība izsoles gadījumā.

Bez tam ne prasītājs, ne /pers. C/ lietā nav atspēkojuši atbildētājas norādīto apstākli, ka pret atbildētāju vērstās piedziņas pamatā bija viņas meitas /pers. C/ nevērīga rīcība ar atbildētājas dzīvokli 2008.gadā, kad viņa tur dzīvoja un dzīvoklis ticis noliets. /pers. C/ nav noliegusi, ka ir devusi solījumu mātei nokārtot parāda saistības. Prasītājs nav atspēkojis pretprasībā minēto, ka /pers. C/ ir vienojusies ar prasītāju par atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma atsavināšanu uz prasītājam labvēlīgiem noteikumiem. Civillikuma 2032.pants noteic, ka pārdevējam tiklab pati lieta, kā arī visi tās piederumi jānodod tajā veidā, kādā tie bijuši apsolīti vai domājami. Civillikuma 2032.pants attiecas arī uz pilnvarnieka un pilnvarotāja savstarpējām tiesiskajām attiecībām pirkuma darījumā. No šīs normas nosacījumiem izriet, ka konkrētajā gadījumā prasītāja veiktie maksājumi tiesu izpildītājiem rada zaudējumu atlīdzības tiesības.

Apstrīdētais pirkuma līgums nav notariāli apliecināts un ir atzīstams par noslēgtu pretēji pilnvardevējas dotajam uzdevumam. Atbildētājas darbības, sākot ar pilnvaras atsaukšanu un prasības celšanu, norāda uz pirkuma līguma slēgšanai pretēji vērstu nekustamā īpašuma īpašnieces gribu. Tiesas ieskatā ir pamats piemērot Civillikuma 1415.pantu, kas nosaka, ka neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu, tāds darījums nav spēkā.

[4.7] Izvērtējot prasītāja apgalvojumus par samaksas veikšanu par pirkumu, tiesa norādījusi, ka atbilstoši Civillikuma 1838.pantam to, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo. /pers. C/, zinot par pilnvarojuma atsaukumu, vajadzēja atdot pilnvaras devējam visus dokumentus un naudu, atbilstoši Civillikuma 2304. un 2305.pantam, bet /pers. C/ līdz šim attiecībā uz pilnvardevēju to nav izdarījusi, līdz ar to pilnvarotā rīkojusies labā ticībā un saskaņā ar doto uzdevumu.

[4.8] Atsaucoties uz Civillikuma 2302.panta pirmo daļu, tiesa secinājusi, ka 2017.gada 25.oktobra pirkuma līgums ir atzīstams par prettiesisku un spēkā neesošu, jo trūkst būtisku tiesiska darījuma sastāvdaļu - pirkuma līguma dalībnieka saskanīga gribas izteikuma noslēgt šādu līgumu un galīgi noteiktas pirkuma samaksas. Līgums ir vērsts uz pirkuma tiesisko attiecību regulējumu, taču tas nav realizējams apstrīdētā darījuma satura un būtisku sastāvdaļu trūkuma dēļ. Līdz ar to minētais darījums atzīstams par spēkā neesošu.

Ievērojot minēto, tiesa atzinusi, ka pretprasība ir pamatota un apmierināma, savukārt prasība – nepamatota un noraidāma.

[4.9] Ņemot vērā, ka pretprasība ir apmierināta, no prasītāja piedzenami tiesas izdevumi valsts ienākumos 584,65 *euro* un par labu atbildētājai 310, 90 *euro*.

[5] Prasītājs ir pārsūdzējis pirmās instances tiesas spriedumu pilnībā, lūdzot apmierināt prasību.

Apelācijas sūdzībā ir norādīts uz šādiem iebildumiem.

[5.1] Pretēji pirmās instance tiesas secinājumiem, nedz prasītāja, nedz trešās personas paskaidrojumos nav norādīts nodoms iegūt atbildētājas 3-

istabu dzīvokli. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka trešā persona pirkuma līgumu noslēdza kā pilnvarotā persona tikai pēc tam, kad bija notikusi prasītāja vienošanās ar atbildētāju par dzīvokļa pārdošanu un atbildētājas parādu segšanu. Pirkuma līguma noslēgšanas brīdī prasītājs neplānoja veidot ģimenes attiecības ar trešo personu.

[5.2] Prasītāja ieskatā tiesai nebija pamata strīda izšķiršanai atsaukties uz Civillikuma 188.pantā noteikto bērnu pienākumu pret māti, pirmās instances tiesa jauc bērna pienākumu uzturēt vecākus ar pilnvarotās personas darbībām. Tas, ka trešajai personai bija prasītāja naudas līdzekļi, kas tika nodoti kā dzīvokļa pirkuma maksa, nenozīmē, ka trešajai personai bija tiesības uzreiz to tērēt cita dzīvokļa iegādei. Šādas darbības nevar tikt atzītas par likumā noteiktā bērna pienākuma neizpildi pret savu māti. Turklāt nav saprotams tiesas pārmetums, ka pirkuma maksa tika nodota pēc pilnvaras atsaukšanas, līdz ar to nevar tikt uzskatīta par pirkuma izpildi. Trešā persona, pieņemot naudu no prasītāja, izpildīja pirkuma līguma 3.4.3.punktā noteikto, līdz ar to nav pamatota arī tiesas norāde, ka prasītājam vai trešajai personai bija jānodod nauda glabājumā notāram.

[5.3] Nepiekrīt pirmās instances tiesas secinājumam par pirkuma summas un tās samaksas kārtības nenoteikšanu līgumā, jo prasītājs maksājumus par 1000 *euro* un 821,39 *euro* veicis saskaņā ar līgumu. Pirkuma maksa 9000 *euro* ir noteikta pirkuma līguma 3.1.punktā. Nododot pirkuma samaksas daļu 7178,61 *euro*, ar atbildētājas pilnvaroto personu tika sastādīts apliecinājums par naudas nodošanu-pieņemšanu. Tas, ka atbildētājas parāda dzēšanai prasītāja samaksātā nauda 1821,39 *euro* tiks ieskaitīta dzīvokļa pirkuma maksā ir paredzēts pirkuma līguma 3.4.punktā, par ko pircējs un pārdevēja bija vienojušies. Nebūtu tiesiski un loģiski kā samaksas mērķi norādīt "dzīvokļa pirkuma maksas daļa par dzīvokli", jo naudas summa, kas tika aizskaitīta tiesu izpildītājai, bija paredzēta vienīgi ar tiesas nolēmuma nospriestās summas samaksai.

[5.4] Prasītāja ieskatā lietā nav pierādīts, ka atbildētāja universālpilnvaru ir izsniegusi maldināšanas, spaidu vai viltus rezultātā, līdz ar to nav pamata izdarīt secinājumu par pilnvarojuma izmantošanu pretēji pilnvardevēja gribai un gribas defektu nekustamā īpašuma pirkuma līguma noslēgšanā.

Universālpilnvaras noformēšana pie zvērinātas notāres notika trešās personas klātbūtnē. Trešā persona kā lieciniece liecināja, ka pirms universālpilnvaras noformēšanas, notāre ilgi skaidroja, kādiem mērķiem pilnvara paredzēta, īpaši norādot, ka, parakstot pilnvaru, tiek piešķirtas tiesības dzīvokli pārdot prasītājam. Atbildētāja apstiprināja gribu noformēt universālpilnvaru. Ņemot vērā, ka atbildētāja neceļ prasību par universālpilnvaras atzīšanu par spēkā neesošu, tiesai nebija pamata secināt pretējo.

Augstākās tiesas Civillietu departamenta 18.04.2012.spriedumā lietā Nr.SKC-176/2012 secināts, ka, neceļot atsevišķu prasību, publiskā aktā norādīto nevar apgāzt ne ar liecinieku liecībām, ne ar privātā kārtā taisītu dokumentu.

[5.5] Atbildētāja paskaidrojumos par prasību norādījusi, ka pēc tam, kad bija veikti maksājumi tiesu izpildītājam, viņa atsauca pilnvaru. Cits pilnvaras atsaukuma iemesls parādījās tikai pretprasībā. Faktiski atbildētāja ir rīkojusies negodprātīgi.

[5.6] Nav pamatots tiesas pieņēmums, ka prasītājs un trešā persona pirkuma līgumu ir noslēguši savās, nevis pilnvaras devējas interesēs, jo pirkuma līgumā noteiktā summa nav samērīga ar īpašuma vērtību. Jau prasības pieteikumā ir norādīts, ka dzīvokļa pārdošana tieši prasītājam bija atbildētājas interesēs, lai viņai nedraudētu izlikšana no dzīvokļa pēc izsoles. Trešā persona apņēmās uz saņemtās pirkuma maksas rēķina nodrošināt atbildētāju ar vienistabas dzīvokli, sakarā ar to, ka ar no prasītāja saņemto pirkuma maksu trešā persona nevarēja uzreiz iegādāties nepieciešamo vienistabas dzīvokli.

Pievēršot uzmanību tam, ka dzīvokļa pirkuma cena ir mazākā kā tirgus vērtība, tiesa ir ignorējusi Civillikuma 2015.pantu. Nosakot dzīvokļa pirkuma maksu, atbildētāja ņēma vērā savu problēmu risināšanas steidzīgo raksturu un maksātnespējas stāvokli. Trešā persona ir atbildētājas meita un ar dzīvokļa pārdošanu paātrinātajā kartībā atbildētāja gan atrisina savas problēmas, gan palīdz meitai izveidot jaunu ģimeni.

SIA "Arco Real Estate" pētījums, uz ko tiesa pamatojusi viedokli par dzīvokļa vērtību, ir tikai vispārīgs pētījums, kurā sniegts nekonkrēts un vispārīgs viedoklis par Jūrmalas nekustamo īpašumu vērtību neatkarīgi no apstākļiem. Dzīvoklis atrodas sliktā tehniskā stāvoklī.

[5.7] Nav saprotama tiesas norāde par atbildētājas veselības stāvokli un to, ka tas bija zināms prasītājam un trešajai personai, jo spriedumā nav norādīts, ka atbildētāja varēja neapzināties savas darbības sekas vai būtu rīcībnespējīga un lietā nav pierādījumu, ka atbildētāja neapzinājās savas darbības, noformējot universālpilnvaru.

[5.8] Attiecībā uz tiesas secinājumu, ka pirkuma līgums nav notariāli apliecināts, norādīts, ka darījumu var noformēt Civillikuma 1474.pantā noteiktajā kārtībā. Noformējot 2017.gada 3.oktobra universālpilnvaru, atbildētāja pārliecinoši un konkrēti zvērinātai notārei norādīja, lai universālpilnvaras tekstā tiktu paredzēta prasītāja tiesība atsavināt dzīvokli.

[6] Ievērojot drošības pasākumus un izvērtējot apstākļus, ka lietu ir iespējams izskatīt rakstveida procesā, pamatojoties uz "Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma" 10.pantu, lieta noteikta izskatīšanai rakstveida procesā.

Par lietas izskatīšanu rakstveida procesā pusēm paziņots Civilprocesa likumā paredzētajā kārtībā, nosakot termiņu līdz 2021.gada 24.maijam papildu paskaidrojumu sniegšanai.

[7] Atbildētāja iesniegusi paskaidrojumus par apelācijas sūdzību norādot, ka prasība ir noraidāma.

Lietā netika gūta pārliecība, ka trešā persona kā pilnvarniece darbojās pilnvarotājas interesēs un saskaņā ar viņas gribu. Atbildētājas darbības, kas izpaužas pilnvaras atsaukumā un uzsāktās pārstāvības darbību apstrīdēšanā tiesā, tieši norāda uz pretēji vērstu gribu.

Atbildētāja nekad nav gribējusi dzīvokli pārdot, dzīvokli pārdot gribēja atbildētājas meita.

Atbilstoši Civillikuma 2312.panta trešajai daļai un 2314.pantam, zinot par pilnvarojuma atsaukumu 2017.gada 28.novembrī, pilnvarniece nedrīkstēja pieņemt maksājumu par dzīvokli 2017.gada 29.novembrī.

Motīvu daļa

[8] Civillietu tiesas kolēģija, pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālus, pušu sniegtos paskaidrojumus, atzīst, ka prasība ir noraidāma, bet pretprasība apmierināma.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

Prasītājs spriedumu ir pārsūdzējis pilnībā, līdz ar to apelācijas instances tiesa lietu skata pēc būtības pilnā apjomā.

[10] Lietā nav strīda par šādiem apstākļiem:

/pers. B/ ir dzīvokļa Nr.25, kas atrodas /adrese/, /kadastra numurs/, īpašniece (zemesgrāmatas nodalījuma noraksts *lietas 1.sēj., 22.lapa*).

/pers. B/ 2017.gada 3.oktobrī izsniegusi universālpilnvaru /pers. C/ (pēc laulībām uzvārds - /uzvārds/), kas reģistrēta zvērinātas notāres Renātes Rones aktu un apliecinājumu reģistrā /numurs C/. (*lietas 1.sēj.,185.lapa*). Minētās pilnvaras atsaukums 2017.gada 28.novembrī reģistrēts pie zvērinātas

notāres Lindas Tamanes, publicēts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis"/datums/ (laidiens/numurs D/).

Lietā nav apstrīdēts fakts, ka trešā persona lietā /pers. C/ ir atbildētājas /pers. B/ meita. Uz lietas izskatīšanas dienu prasītājs lietā ir atbildētājas znots.

[11] Prasītājs vēlas ierakstīt zemesgrāmatā nekustamo īpašumu uz sava vārda, pamatojoties uz 2017.gada 25.oktobra pirkuma līgumu, jo uzskata, ka līgums ir tiesiski noslēgts un viņš saistības ir izpildījis.

Atbildētāja uzskata, ka pilnvarniece ir pārkāpusi pilnvarojuma apjomu un nav rīkojusies pilnvardevējas interesēs, pārdodot dzīvokli, turklāt par cenu, kas ir zemāka par tirgus vērtību. Pirkuma līgumam iztrūkst pārdevēja gribas elements, līdz ar to darījums ir atzīstams par spēkā neesošu.

[12] Saskaņā ar Civillikuma 2002.pantu pirkums ir līgums, ar ko viena puse apsola otrai par norunātas naudas summas samaksu atdot zināmu lietu vai tiesību.

[12.1] No lietā iesniegtā 2017.gada 25.oktobra dzīvokļa pirkuma līguma redzams, ka atbildētāju, pamatojoties uz 2017.gada 3.oktobra universālpilnvaru, ir pārstāvējusi /pers. C/. (*lietas 1.sēj., 14.-16.lapas*).

Puses ir vienojušās, ka pirkuma maksa ir 9000 *euro* un ka prasītājs samaksu veiks pa daļām: 1000 *euro* iemaksājot zvērinātai tiesu izpildītājai Evitai Eisterei, bet līdz 2017.gada 30.novembrim prasītājam ir jāsamaksā tiesu izpildītājai tāda summa, kas dzēstu /pers. B/ parādu un tiesu izpildītāja izdevumus. Pirkuma summas trešo daļu pircējs veiks, samaksājot /pers. C/ skaidrā naudā.(sk. Līguma 3.sadaļa "Pirkuma maksa un samaksas kartība").

[12.2] Prasītājs ir pārliecināts, ka ir izpildījis līguma nosacījumus un iesniedzis pierādījumus samaksas faktam: 2017.gada 27.oktobra maksājuma uzdevumu 1000 *euro* un 2017.gada 29.novembra maksājumu 821,39 *euro*, kas adresēti zvērinātai tiesu izpildītājai Evita Eistere, kā maksājuma mērķis norādīta izpildu lieta/numurs B/ /pers. B/ (*lietas 1.sēj., 17.un 18.lapas*).

Kā pierādījums par 7178,61 *euro* samaksu ir iesniegts 2017.gada 29.novembra /pers. C/ un /pers. A/ privātā kārtībā sastādīts un parakstīts apliecinājums par skaidras naudas saņemšanu un nodošanu līguma izpildei.(*lietas 1.sēj., 19.lapa*).

[13] No /pers. C/ (šobrīd /uzvārds/) izsniegtās universālpilnvaras redzams, ka viņai bija tiesības /pers. B/ vārdā noslēgt darījumus, tai skaitā pārdot viņai piederošo nekustamo īpašumu. Pilnvara atbilst publiska dokumenta statusam, ir reģistrēta zvērinātas notāres Renātes Rones notariālo aktu reģistrā. Ņemot vērā Civilprocesa likuma 178.panta trešo daļu, tiesai nav pamata apšaubīt universālpilnvaras patiesumu. Līdz ar to tiesas kolēģija kā nepamatotus noraida atbildētājas apgalvojumus, ka viņa nav apzinājusies universālpilnvaras nozīmi un ir maldināta par sekām, to izsniedzot. Prasības kārtībā pilnvara nav apstrīdēta.

Vienlaikus norādāms, ka pilnvarojums par nekustamās mantas pārdošanu ir formulēts vispārīgi un nekonkrēti, nekonkretizējot nedz nekustamo īpašumu, nedz vēlamo pārdošanas cenu.

[13.1] Atbilstoši Civillikuma 2300.pantam pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem. Civillikuma 2301.pants nosaka: ja nav noteiktu norādījumu, pilnvarniekam, kaut tas arī būtu pat universālpilnvarnieks (2291.p.), jārīkojas nevis vienīgi pēc savas iegribas, bet tā, kā attiecīgā gadījumā, domājams, rīkotos pats pilnvarotājs, lai lietu visizdevīgāk nobeigtu. Turklāt izdarīt atsavinājumus, ieķīlājumus vai nekustama īpašuma apgrūtinājumus ar lietu tiesībām, vest prāvas, izdarīt pārjaunojumus, kā arī izdarīt un saņemt maksājumus, universālpilnvarnieks, ja viņam nav uz to noteikta pilnvarojuma, drīkst tikai nepieciešamos gadījumos un lai pasargātu savu pilnvarotāju no draudošiem zaudējumiem.

[13.1.1] Atbildētāja uzskata, ka pilnvarniece, pārdodot atbildētājai piederošo dzīvokli, ir rīkojusies savās un prasītāja interesēs, nevis viņas interesēs. No pretprasībai pievienotā nekustamo īpašumu kompānijas "Arco Real Estate" 2017.gada nekustamo īpašumu tirgus pārskata redzams, ka 2017.gadā dzīvokļu cena Kauguru mikrorajonā bija vidēji 523 *euro*/m^2. Līdz ar to atbildētājas dzīvokļa tirgus cena varētu būt virs 40 000 *euro*.

Lai gan prasītājs ir apšaubījis minētā pārskata kā pierādījuma nozīmi, tiesai novērtējot strīdus dzīvokli, taču lietā nav sniedzis citus pierādījumus, kas apstiprinātu apelācijas sūdzībā paustos apgalvojumus par dzīvokļa slikto tehnisko stāvokli vai līgumā norādītās cenas atbilstību faktiskajai situācijai. Tiesas kolēģija nesaskata pamatu apšaubīt nekustamo īpašumu kompānijas "Arco Real Estate" pētījuma datus un atbilstoši Civilprocesa likuma 97.pantam vērtē tos kopsakarā ar pārējiem pierādījumiem lietā.

[13.1.2] Prasītājs un trešā persona ir norādījuši, ka dzīvokļa pārdošana bija atbildētājas priekšlikums, jo uz dzīvokli bija reģistrēta piedziņas atzīme 2217,21 *euro*. Civillietu tiesas kolēģija norāda, ka lietā nav gūts apstiprinājums par dzīvokļa pārdošanas saskaņošanu ar atbildētāju un tam, ka atbildētāja būtu piekritusi pirkuma līgumā norādītajai summai 9000 *euro*.

Lai gan trešā persona savā paskaidrojumā (*lietas 1.sēj. 175.-176.lapas*) norādījusi, ka viņām ar māti bija vienošanās par vienistabas dzīvokļa iegādi un ikdienas palīdzību, taču lietā nav sniegti pierādījumi šādas vienošanās esībai, līdz ar to atbilstoši Civilprocesa likuma 104.panta pirmajai daļai minētais nav pierādīts. Tāpat tiesa paskaidrojumu par vienistabas dzīvokļa iegādi par to summu, kuru prasītājs ir samaksājis pilnvarniecei skaidrā naudā, uzskata par apšaubāmu. Lietā nav sniegti pierādījumi par to, ka Jūrmalā vai citā vietā ir iespējams iegādāties 1-istabas dzīvokli par 7000 *euro*. Trešā persona paskaidrojumos ir apstiprinājusi, ka viņai nebija nodoma prasītāja samaksātos naudas līdzekļus par dzīvokli atdot atbildētājai. Pārbaudot lietā iesniegtos pierādījumus par atbildētājas veselības stāvokli (60-79% darbspēju zudums, 2.grupas invaliditāte, smagas pakāpes funkcionālo spēju ierobežojums, psihiska saslimšana, *sk. lietas 1.sēj., 82.-85.lapa*), kritiski vērtējama iespēja, ka atbildētāja apzināti ir vēlējusies palikt bez dzīvesvietas.

[13.2] Ņemot vērā minēto un to, ka atbildētāja jau 2017.gada 28.novembrī atsauca trešajai personai izsniegto pilnvaru, bet pilnvarniece jau pēc pilnvaras atsaukuma ir parakstījusi apliecinājumu par 7178,61 *euro* samaksas pieņemšanu, apelācijas instances tiesa atzīst par pamatotu atbildētājas argumentu, ka pirkuma līguma noslēgšana bija pilnvarnieces, nevis pilnvardevējas interesēs.

Papildus ņemams vērā, ka pirkuma maksa ir būtiska pirkuma līguma sastāvdaļa un tai ir jāatbilst pārdodamās lietas vērtībai, ja tas nav dāvinājums vai draudzības pirkuma līgums. Kā redzams no trešajai personai izsniegtās universālpilnvaras, tad /pers. C/ (/uzvārds/) nebija piešķirta tiesība slēgt draudzības pirkuma līgumu.

Pretēji apelācijas sūdzībā norādītajam par Civillikuma 2015.panta piemērošanu darījuma veida novērtēšanā, lietā nav iesniegti pierādījumi šim apgalvojumam. Tiesas kolēģija nekonstatē līguma saturā atsauci uz to, ka minētais ir uzskatāms par draudzības pirkuma līgumu. Par to neliecina arī apelācijas sūdzības un prasības argumenti par dzīvokļa patieso vērtību.

Novērtējot lietā iesniegtos pierādījumus atbilstoši Civilprocesa likuma 97.panta pirmajā daļā noteiktajiem kritērijiem, tiesas kolēģijai nav šaubu, ka pirkuma cenu, kas noteikta par atbildētājas dzīvokli 2017.gada 25.oktobra pirkuma līgumā, nevar uzskatīt par patiesu atlīdzību par dzīvokļa iegādi. Secināms, ka pilnvarnieces rīcība, noslēdzot pirkuma līgumu atbildētājas vārdā, bija pretēja Civillikuma 1.pantā nostiprinātajam labas ticības principam.

[13.3] Atbilstoši Civillikuma 2302.pantam, ja pilnvarnieks ir pārkāpis sava pilnvarojuma robežas, tad viņa izdarītā darbība ir spēkā tikai tiktāl, ciktāl tā izpildīta saskaņā ar uzdevumu.

Zinātniskajā literatūrā norādīts, ka šis pants piemērojams gan pilnvarnieka un pilnvarotāja savstarpējām attiecībām, gan arī pilnvarojuma līguma dalībnieku un trešo personu tiesiskajām attiecībām. Tiesiski darījumi un citas darbības ar tiesisku nozīmi, ko pilnvarnieks izdarījis pilnvarotāja vārdā, bet

pārkāpjot pilnvarojuma robežas, nav spēkā. (*sk. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Prof. K.Torgāna vispārīgajā zinātniskajā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 1998, 586.lpp.*).

Lietā nav strīda, ka pilnvarniece atbildētājas vārdā bija tiesīga veikt darbības, kas saistītas ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, atbrīvošanu no parādsaistībai u.c., taču pilnvarnieka rīcība nevar nest kaitējumu pašam pilnvardevējam. Atstājot spēkā pirkuma līgumu, atbildētāja var zaudēt savu vienīgo dzīvesvietu.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētāja ir pierādījusi pretprasības pamatotību, līdz ar to pretprasība ir apmierināma un 2017.gada 25.oktobra pirkuma līgums, kuru atbildētājas vārdā noslēdza pilnvarniece ar prasītāju, ir atzīstams par spēkā neesošu.

[14] Apmierinot pretprasību par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, ir noraidāma prasība par īpašuma reģistrēšanu zemesgrāmatā prasītājam uz 2017.gada 25.oktobra pirkuma līguma pamata.

[15] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa ir pareizi konstatējusi, ka pilnvarniece ir pārkāpusi pilnvarojuma robežas un rīkojusies pretēji pilnvardevējas gribai un pamatoti noraidījusi prasību, atzīstot pirkuma līgumu par spēkā neesošu.

Vienlaikus norādāms, ka apelācijas sūdzībā ir pamatoti iebilsts pret atsevišķiem pārsūdzētā sprieduma motīviem, proti, pirmās instances tiesai nebija juridiska pamata strīda izšķiršanai piemērot Civillikuma 188.pantu par bērnu pienākumu pret vecākiem, jo nedz prasība, nedz pretprasība nebija celta uz šī pamata.

Ņemot vērā, ka pirkuma līgumā bija atrunāta samaksas kārtība, tiesai nebija juridiska pamata atsaukties uz Civillikuma 1837.pantu, kas noteic pirkuma izpildījuma regulējumu ar naudas nodošanu glabāšanā notāram, kā arī norādīt, ka zvērinātam tiesu izpildītājam bija jāpiedalās pirkuma līguma slēgšanā.

Tā kā apelācijas instances tiesā lieta ir izskatīta pēc būtības saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, tad minētais nav ietekmējis tiesas kolēģijas secinājumus par pieteiktajiem prasījumiem.

[16] Ar Rīgas rajona tiesas 2020.gada 23.janvāra lēmumu Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas /nodalījuma numurs/ir ierakstīta aizlieguma atzīme uz atbildētājai piederošo nekustamo īpašumu /adrese/. Atbilstoši Civilprocesa likuma 140.panta sestajai daļai, noraidot prasību, prasības nodrošinājums atceļams. Prasības nodrošinājums saglabājas līdz dienai, kad spriedums stājas likumīgā spēkā.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam - proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta. Savukārt Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa paredz, ka tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

[17.1] Prasītājs ir samaksājis valsts nodevu 540,13 *euro* par prasības celšanu, valsts nodevu 70 *euro* par prasības nodrošināšanas pieteikumu un valsts nodevu 500 *euro* par apelācijas sūdzības iesniegšanu, kā arī ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 *euro* (*lietas 1.sējuma 12.,59.,61.,72., 221.lapa, 2.sējuma 4.lapa*), kopā 1 113,33 *euro*.

Ņemot vērā, ka prasība ir noraidīta, prasītājam netiek atlīdzināti samaksātie tiesas izdevumi.

[17.2] Ar Rīgas rajona tiesas 2020.gada 15.septembra lēmumu atbildētāja ir bijusi atbrīvota no valsts nodevas 580,35 *euro* samaksas par pretprasības iesniegšanu (*lietas 1.sēj., 153.lapa*)

Atbildētāja ir samaksājusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,57 *euro* (*lietas 1.sējuma 152.*).

Tā kā pretprasība ir apmierināta, tad atbilstoši Civilprocesa likuma 42.panta pirmajai daļai no prasītāja valsts ienākumos ir piedzenama nesamaksātā valsts nodeva 580,35 *euro* un atbildētājas labā 8,57 *euro*.

[18] Atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam un valsts AS „Latvijas Pasts" tarifiem, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi (ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi) šajā lietā ir 15,80 *euro*, ko apliecina informācija uzziņas lapā par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem (*lietas 1.sējuma 2.lapa*).

Prasītājs, ceļot prasību un atbildētāja, iesniedzot pretprasību, ir samaksājuši 11,77 *euro*. Ņemot vērā, ka prasība ir noraidīta, nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,03 *euro* piedzenami valsts labā no prasītāja.

[19] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta trešo daļu, ja prasība noraidīta, ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam.

Atbildētājai juridisko palīdzību lietā sniedzis zvērināts advokāts Valdis Tīkmanis (*pilnvara un orderis lietas 1.sējuma 99., 100.lapa, 2.sējuma 11.lapa).* Lietā iesniegts zvērināta advokāta Valda Tīkmaņa 2020.gada 21.septembra rēķins Nr.210920 300 *euro* apmērā (*lietas 1.sējuma 191.lapa*) un izdevumi par dokumentu kopiju izgatavošanu lietā 7,70 *euro* (*lietas 1.sējuma 190, 192.lapa*).

Tā kā pretprasība ir apmierināta, tad saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta b)apakšpunktu un 3.punktu no prasītāja atbildētājas labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 307,70 *euro*.

[20] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 434.panta ceturto daļu, 204.[1] pantu un Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likuma 21.panta trešo daļu ir nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432.-434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. B/ par īpašuma tiesību atzīšanu un darījuma koroborēšanu zemesgrāmatā.

Apmierināt /pers. B/ pretprasību pret /pers. A/ ar trešo personu /pers. C/ par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu.

Atzīt par spēkā neesošu 2017.gada 25.oktobra pirkuma līgumu par nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.25, kas atrodas pēc adreses /adrese/, /kadastra numurs/, un ir ierakstīts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas /nodalījuma numurs/pārdošanu, kas noslēgts starp /pers. B/, /personas kods/, un /pers. A/, /personas kods/.

Atcelt ar Rīgas rajona tiesas 2020.gada 23.janvāra lēmumu Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas /nodalījuma numurs/ierakstīto aizlieguma atzīmi uz /pers. B/, /personas kods/, piederošo nekustamo īpašumu /adrese/, /kadastra numurs/. Prasības nodrošinājums saglabājas līdz dienai, kad spriedums stājas likumīgā spēkā.

Piedzīt no /pers. A/, /personas kods/, par labu /pers. B/, /personas kods/, tiesāšanās izdevumus 316,27 *euro*.

Piedzīt no /pers. A/, /personas kods/, valsts ienākumos valsts nodevu 580,35 *euro*. Valsts nodevas samaksa valsts ienākumos veicama kontā: saņēmējs Valsts kase, reģistrācijas Nr.90000050138, konta Nr.LV55TREL1060190911200, saņēmēja banka: Valsts kase. Iemaksas mērķis: valsts nodeva civillietā Nr.C33239720, prasītājs /pers. A/.

Piedzīt no /pers. A/, /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,03 *euro*. Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa valstij veicama kontā: saņēmējs Tiesu administrācija, konta Nr.LV51TREL2190458019000, NMR 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, iemaksas mērķis: 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr.C33239720, prasītājs /pers. A/.

Dokumenti, kas apliecina maksājumu izdarīšanu valsts ienākumos iesniedzami Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā sprieduma labprātīgai izpildei noteiktā termiņa laikā.

Noteikt termiņu sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei 60 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamentā 30 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā un samaksājot drošības naudu 300 *euro*. Drošības nauda maksājama šādā kontā: saņēmējs Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr.90000068892, banka: Valsts kase, konta numurs LV83TREL8280010000000.

Tiesnese I.Celmiņa

Tiesnese I.Strelča

Tiesnese L.Gavare